UCHWAŁA NR VI/79/2019
RADY MIASTA USTROŃ

z dnia 25 kwietnia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ustronia Polany w rejonie ulicy Baranowej, odcinków ulic 3 Maja, Wiślańskiej, Wczasowej, Pod Grapą oraz góry Czantoria - etap 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) w związku z uchwałą nr XIX/212/2016 Rady Miasta Ustroń z dnia 23 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ustronia Polany w rejonie ulicy Baranowej, odcinków ulic 3 Maja, Wiślańskiej, Wczasowej, Pod Grapą oraz góry Czantoria, na wniosek Burmistrza Miasta

RADA MIASTA USTROŃ
stwierdza,

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ustronia Polany w rejonie ulicy Baranowej, odcinków ulic 3 Maja, Wiślańskiej, Wczasowej, Pod Grapą oraz góry Czantoria - etap 1, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń", które zostało uchwalone uchwałą nr XLII/449/2014 Rady Miasta Ustroń z dnia 27 marca 2014 r.

i uchwala:
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ustronia Polany w rejonie ulicy Baranowej, odcinków ulic 3 Maja, Wiślańskiej, Wczasowej, Pod Grapą oraz góry Czantoria - etap 1

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik Nr 1 o nazwie „Rysunek planu" stanowiący integralną część niniejszej uchwały i załącznik graficzny w skali 1:2000;

2) załącznik Nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu";

3) załącznik Nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych".

2. W załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) ustalone symbolami rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) obiekty zabytkowe chronione ustaleniami planu.

3. Na rysunku planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:

1) granice parku krajobrazowego „Beskidu Śląskiego" i jego otuliny;

2) granice obszaru Natura 2000 „Beskid Śląski";

3) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 347 „Dolina Rzeki Górna Wisła";

4) położenie w obszarze Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych LZWP Nr 348 Zbiornik warstw Godula (Beskid Śląski);

5) granice terenów zamkniętych;

6) tereny osuwisk i zagrożone ruchami masowymi ziemi;

7) położenie w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej;

8) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody SW-1.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią elementy informacyjne planu.

5. Zastosowane na rysunku planu symbole opisujące poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczają:

1) oznaczenie cyfrowe na początku symbolu – kolejny numer terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w zbiorze tego samego rodzaju przeznaczenia podstawowego terenu i różnych zasad zagospodarowania w ramach obszaru objętego planem;

2) oznaczenia literowe – rodzaj przeznaczenia podstawowego terenu i różnych zasad zagospodarowania.

6. Niniejsza uchwała obejmująca obszar o powierzchni około 127,00 ha jest pierwszym etapem realizacji uchwały nr XIX/212/2016 Rady Miasta Ustroń z dnia 23 czerwca 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu obejmującego obszar o powierzchni około 129,60 ha.

§ 2. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 20°;

2) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest nie mniejszy niż 20°;

3) działce sąsiedniej – należy przez to rozumieć działkę, która ma co najmniej jedną granicę wspólną z działką na której planowana jest zabudowa oraz jednocześnie ma zapewniony dostęp bezpośrednio z tej samej drogi publicznej lub wewnętrznej;

4) elewacji frontowej obiektu – należy przez to rozumieć tę elewację, która zwrócona jest w kierunku ulicy lub dojścia do budynku, z którego ten budynek jest najbardziej eksponowany;

5) gabarycie obiektu – należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne bryły budynku, które w niniejszym planie, poza wysokością i geometrią dachu, wyrażone są poprzez maksymalną powierzchnię zabudowy obiektu i maksymalną szerokość elewacji frontowej;

6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

7) mieszkaniu funkcyjnym – należy przez to rozumieć wydzieloną część budynku, w którym dopuszcza się funkcję mieszkaniową związaną z obsługą funkcji przeznaczenia podstawowego terenu;

8) modernizacji - należy przez to rozumieć unowocześnienie istniejącego obiektu lub urządzenia budowlanego polegające na podniesieniu jego parametrów technicznych. W przypadku obiektów i urządzeń transportu linowego ich modernizacja może polegać również na wymianie na rodzaj kolei linowej o większej przepustowości i większym komforcie dla narciarzy.

9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym nie dotyczy ona:

a) elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, urządzenia związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,

b) elementów takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, gzymsy, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;

10) nartostradzie - należy przez to rozumieć szlak zjazdowy dla narciarzy o długości co najmniej 600,0 m;

11) nowym budynku – należy przez to rozumieć budynek lub rozbudowaną część budynku istniejącego, których realizacja może nastąpić w oparciu o niniejszy plan, przy czym rozbudowę budynku należy rozumieć jako rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego budynku;

12) nowym obiekcie – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub rozbudowaną część obiektu istniejącego, których realizacja może nastąpić w oparciu o niniejszy plan, przy czym rozbudowę obiektu należy rozumieć jako rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego obiektu;

13) obiekty obsługi pojazdów samochodowych – należy przez to rozumieć budynki i obiekty stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych pojazdów mechanicznych, a także obsługi serwisowej, diagnostycznej i napraw mechanicznych samochodów;

14) planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;

15) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i nowych mierzona po ich zewnętrznym obrysie, w ramach działki budowlanej;

16) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, na której ta zabudowa jest zlokalizowana, wyrażony liczbowo;

17) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich naziemnych obiektów budowlanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki, wyrażony jako wskaźnik %;

18) powierzchni zabudowy obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć powierzchnię w rzucie poziomym zewnętrznych krawędzi obiektu budowlanego na powierzchnię terenu;

19) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

20) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający (ponad 50 %) rodzaj przeznaczenia w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1;

21) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy, uzupełniający (poniżej 50 %) rodzaj przeznaczenia dopuszczany w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1;

22) strefie technicznej – należy przez to rozumieć pas terenu po obu stronach sieci umożliwiający operatorowi dostęp w celu konserwacji, naprawy i remontu sieci;

23) strefie technologicznej – należy przez to rozumieć pas terenu po obu stronach linii elektroenergetycznej 110 kV;

24) terenach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć tereny, na których w zależności od zasad ich zabudowy i zagospodarowania ustalonych w niniejszym planie - wyznaczone są różne możliwości lokalizacji kubaturowych i terenowych obiektów służących uprawianiu sportu, rekreacji i wypoczynkowi, oraz turystyce i krajoznawstwu, w tym także obiekty stanowiące bazę gastronomiczną i turystyczną, wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami technicznymi oraz funkcjami uzupełniającymi, pozwalającymi na prawidłową organizację działalności podstawowej i obsługę użytkowników;

25) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz opisany symbolem rodzaju przeznaczenia w planie;

26) trasie downhillowej – należy przez to rozumieć trasę dla uprawiania ekstremalnej odmiany kolarstwa górskiego, polegającego na zjeździe rowerem po stromych naturalnych stokach;

27) usługach lub zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć usługi służące działalności z zakresu:

a) handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 2000,0 m^2,

b) gastronomii,

c) ochrony zdrowia, odnowy biologicznej,

d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,

e) kultu religijnego;

28) obiekty i urządzenia transportu linowego – należy przez to rozumieć różne rodzaje kolei linowych budowane na stokach, służące do transportu narciarzy, snowbordzistów, rowerzystów i turystów, takie jak:

a) koleje linowe gondolowe,

b) koleje gondolowe otwarte,

c) koleje linowe krzesełkowe,

d) wyciągi narciarskie,

e) wyciągi narciarskie śniegowe,

f) zespoły obiektów budowlanych i urządzeń związanych z transportem linowym, zwane w przepisach odrębnych „stacjami UTL”;

29) wysokości budowli – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najniżej położonym punktem górnej płaszczyzny fundamentu budowli, a najwyżej położonym punktem konstrukcji lub obiektu budowli (w przypadku obiektu transportu linowego najwyżej położonym punktem przęsła);

30) zabudowie agroturystycznej – należy przez to rozumieć zabudowę w gospodarstwie rolnym o powierzchni minimum 1,0 ha, w którym prowadzi się również działalność w zakresie usług turystyki lub istniejące siedlisko rolne przekształcone dla funkcji agroturystycznej;

31) zabudowie towarzyszącej – należy przez to rozumieć w zależności od zapisów ustaleń w Rozdziale 13 budynki i obiekty, które towarzyszą i są związane funkcjonalnie z budynkami, obiektami i terenami podstawowego przeznaczenia terenów;

32) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny urządzone jako parki, ogrody, zieleńce, place, promenady ruchu pieszego z dopuszczeniem obiektów małej architektury.

2. Następujące zastosowane w uchwale lub uzasadnieniu uchwały pojęcia są zdefiniowane w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i należy je rozumieć zgodnie z zapisami tej ustawy:

1) strefy ochrony uzdrowiskowej - jako obszaru uzdrowiska albo obszaru ochrony uzdrowiskowej, określone w statucie uzdrowiska, wydzielone w celu ochrony czynników leczniczych i naturalnych surowców leczniczych, walorów środowiska i urządzeń uzdrowiskowych;

2) tereny zieleni - jako powierzchnie gruntu pokryte roślinnością trwałą lub sezonową.

3. Następujące zastosowane w uchwale lub uzasadnieniu uchwały pojęcia są zdefiniowane w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 roku o usługach turystycznych i należy je rozumieć zgodnie z zapisami tej ustawy:

1) hotele – jako obiekty posiadające co najmniej 10 pokoi, w tym większości miejsc w pokojach jedno- i dwuosobowych, świadczące szeroki zakres usług związanych z pobytem klientów;

2) pensjonaty – jako obiekty posiadające co najmniej 7 pokoi, świadczące dla swoich klientów całodzienne wyżywienie;

3) motele - jako obiekty położone przy drogach dysponujące parkingiem, posiadające co najmniej 10 pokoi w tym większość w pokojach jedno- i dwuosobowych;

4) schroniska - jako obiekty zlokalizowane poza obszarami zabudowanymi, przy szlakach turystycznych, świadczące minimalny zakres usług związanych z pobytem klientów.

4. Następujące zastosowane w ust. 1 pkt 28 uchwały i w treści uchwały określenia zdefiniowane są w Rozporządzeniu Ministra Transportu z dnia 1 czerwca 2006 r. w sprawie warunków technicznych dozoru technicznego w zakresie projektowania, wytwarzania, eksploatacji, naprawy i modernizacji urządzeń transportu linowego:

1) kolej linowa gondolowa,

2) kolej gondolowa otwarta,

3) kolej linowa krzesełkowa,

4) wyciągi narciarskie,

5) wyciąg narciarski śniegowy,

6) stacja UTL.

§ 3. Elementy informacyjne planu pokazane zostały na rysunku planu, jako nieobowiązujące wskazania graficzne planu.

§ 4. 1. Ustalenia planu dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawarte w Rozdziale 13 niniejszej uchwały odnoszą się do całego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz do pojedynczej działki budowlanej położonej na tym terenie.

2. Dopuszcza się możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących oraz wymianę kubatury zgodnie z parametrami i wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenów, bądź przy nieprzekroczeniu parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania stanu istniejącego w dniu uchwalenia planu.

§ 5. Ustalenia planu w części tekstowej składają się z następujących rozdziałów obejmujących następujące paragrafy:

1) rozdział 1 - przepisy ogólne - § 1 - § 5;

2) rozdział 2 - przeznaczenia terenów - § 6;

3) rozdział 3 - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 7;

4) rozdział 4 - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - § 8;

5) rozdział 5 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - § 9;

6) rozdział 6 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - § 10;

7) rozdział 7 - zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - § 11;

8) rozdział 8 - granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych - § 12;

9) rozdział 9 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - § 13;

10) rozdział 10 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 14 i §15;

11) rozdział 11 - sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - § 16;

12) rozdział 12 - stawki procentowe - § 17;

13) rozdział 13 - szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów - § 18 - § 35;

14) rozdział 14 - przepisy końcowe - § 36 i § 37.

Rozdział 2.
Przeznaczenia terenów

§ 6. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów i różnych zasad zagospodarowania opisane następującymi symbolami:

1) **US1** – tereny sportu i rekreacji z obiektami budowlanymi;

2) **US2** – tereny sportu i rekreacji bez budynków;

3) **US3** – tereny sportu i rekreacji;

4) **U** – tereny zabudowy usługowej;

5) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

6) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej i agroturystycznej;

7) **ZL** – tereny lasów;

8) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;

9) **ZŁ** – tereny zieleni niskiej;

10) **R** – tereny rolnicze;

11) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

12) **KDG** – tereny drogi publicznej klasy „główna”;

13) **KDZ** – tereny drogi publicznej klasy „zbiorcza”;

14) **KDL** – tereny drogi publicznej klasy „lokalna”;

15) **KDD** – tereny drogi publicznej klasy „dojazdowa”;

16) **KDX** – tereny publicznego ciągu pieszo-jezdnego;

17) **KDW** – tereny drogi wewnętrznej;

18) **KP** – tereny publicznej komunikacji pieszej;

19) **KDP** – tereny parkingów;

20) **KK** – tereny kolejowe;

21) **ITW** – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;

22) **ITE** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

23) **ITT** – tereny infrastruktury technicznej – telekomunikacja.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) nakazuje się:

a) z zastrzeżeniem ust. 2 zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) realizację inwestycji, w tym nowych budynków i obiektów w zgodności z kryterium ładu przestrzennego w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

c) ograniczenie kolorów połaci dachowych dachów spadzistych do barw czerwonej i brązowej lub ich odcieni,

d) na elewacjach budynków stosowanie stonowanych kolorów jasnych w pastelowych odcieniach przy ograniczeniu ilości kolorów;

e) zachowanie odległości budynków od granic lasów zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się:

a) grodzenia nieruchomości przy ciekach wodnych w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej,

b) grodzenia nieruchomości wchodzących w skład terenów o symbolach **US1**, **US2** i **US3**;

3) dopuszcza się lokalizacje urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;

4) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio w granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy z zachowaniem pozostałych przepisów dotyczących sytuowania budynków.

2. W przypadku budynków lub ich części istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną w planie, dopuszcza się możliwość ich rozbudowy, pod warunkiem nie zmniejszania odległości tych budynków lub ich części od linii rozgraniczających dróg, od których wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.

3. W zagospodarowaniu terenu o symbolu **10US1**, na którym dopuszcza się lokalizację wieży widokowej ustala się następujące przepisy dotyczące gabarytów i formy architektonicznej wieży i nowych obiektów lokalizowanych na tym terenie:

   1) gabaryty wieży nie mogą zdominować wnętrza urbanistycznego polany Stokłosica, stąd powierzchnia zabudowy tej budowli nie może przekraczać 300,0 m^2, a wysokość 30,0 m;

   2) architektura nowych budynków i budowli wymaga zastosowania podobnego stylu jako kształtowanie spójnego, jednorodnego zespołu urbanistycznego;

   3) w przypadku budowy wieży widokowej z zadaszeniem wymagana jest realizacja geometrii dachu spadzistego dwupołaciowego lub czteropołaciowego o symetrycznych połaciach;

   4) w konstrukcji budynków i budowli oraz ich wystroju elewacji wymagane jest również zastosowanie co najmniej częściowo tradycyjnych materiałów budowlanych, drewna i kamienia.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

   1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych oraz zakazuje się prowadzenia robót melioracyjnych oraz działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;

   2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w przepisach odrębnych w ramach wyznaczonych w planie przeznaczeń podstawowych i uzupełniających terenów, takich jak:

      a) trasy narciarskie, wyciągi narciarskie, oraz urządzenia im towarzyszące,

      b) hotele o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia,

      c) wylesienia mające na celu zmianę sposobów użytkowania na tereny sportowo-rekreacyjne,

      d) drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km,

      e) sieci kanalizacyjne o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniej niż 1 km.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się instalowanie dla nowych obiektów urządzeń grzewczych opartych o niskoemisyjne techniki spalania niewpływających negatywnie na właściwości lecznicze klimatu uzdrowiska.

3. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska na obszarze objętym planem nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym:

   1) tereny o symbolach **US1, US2** i **US3** należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;

   2) tereny o symbolach **MN** - należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

   3) tereny o symbolach **RM** - należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej.

4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

   1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

   2) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu.

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się zabezpieczenie przed przenikaniem do gruntu i spływu do wód powierzchniowych zanieczyszczeń z dróg i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Na obszarze objętym planem ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych podlegają następujące obszary oznaczone graficznie na rysunku planu:

   1) obszar parku krajobrazowego „Beskidu Śląskiego" i jego otuliny;

   2) obszar Natura 2000 „Beskid Śląski";

   3) główny zbiornik wód podziemnych GZWP Nr 347 „Dolina Rzeki Górna Wisła";

   4) lokalny zbiornik wód podziemnych LZWP Nr 348 Zbiornik warstw Godula (Beskid Śląski).

7. Obszar objęty planem na fragmencie terenów przylega do granic rezerwatu przyrody „Czantoria", który znajduje się poza obszarem objętym planem.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się stref ochrony konserwatorskiej oraz nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Ustala się ochronę następujących zabytków nieruchomych oznaczonych graficznie na rysunku planu:

   1) dawny hotel „Czantoria" przy ul. 3 Maja 142 na terenie o symbolu **7U**;

   2) budynek remizy strażackiej przy ul. Wczasowej 1 na terenie o symbolu **1U**;

   3) budynek mieszkalny przy ul. Wczasowej 6 na terenie o symbolu **2MN**;

   4) budynek mieszkalny przy ul. Wiślańskiej 13 na terenie o symbolu **1MN**;

   5) budynek mieszkalny przy ul. Wiślańskiej 33 na terenie o symbolu **2MN**;

   6) budynek mieszkalny przy ul. Baranowej 5 na terenie o symbolu **17U**.

   7) dworzec PKP Ustroń - Polana przy ul. Wiślańskiej na terenie o symbolu **3U**.

3. Dla obiektów wymienionych w ust. 2 poza ustaleniami planu dotyczącymi przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, na których występują te obiekty obowiązują następujące ustalenia i zasady ich przekształceń:

   1) nakazy:

      a) zachowania lub przywrócenia form zabytków z ich wystrojem,

      b) w przypadku remontów na elewacji, utrzymanie lub przywrócenie historycznej kompozycji tj. detalu architektonicznego i wystroju elewacji,

      c) przy wymianie pokrycia dachów, zachowanie lub przywracanie historycznych materiałów,

      d) odtworzenie historycznych podziałów i kształtu stolarki, w przypadku jej wymiany;

   2) zakazy:

      a) zmiany formy zewnętrznej zabytków rozumiana jako zakaz dobudowy i nadbudowy,

      b) umieszczania anten satelitarnych, klimatyzatorów, rur wentylacyjnych, spalinowych, na fasadach i elewacjach budynków eksponowanych od strony przestrzeni publicznych,

      c) tynkowania, malowania i ocieplania zabytków o okładzinach ceglanych oraz posiadających zachowany historyczny detal architektoniczny lub historyczne dekoracje,

      d) stosowania uproszczeń w postaci prostego zakończenia stolarki w przypadku wymiany stolarki w otworach okiennych i drzwiowych zakończonych łukiem;

3) w przypadku konieczności spowodowanej udokumentowanym, złym stanem technicznym zabytków architektury i budownictwa oraz utratą ich wartości zabytkowych dopuszcza się rozbiórkę tych obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Krajobraz kulturowy obszaru chroniony jest poprzez parametry i wskaźniki ustalone w Rozdziale 13 planu.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 7.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Określa się zasady scalania i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1) minimalna powierzchnia działek:

a) na terenach o symbolach **US1** - 800,0 m^2,

b) na terenach o symbolach **US2** i **U** - 1500,0 m^2,

c) na terenach o symbolach **US3** - 5000,0 m^2,

d) na terenach o symbolach **MN** - 600,0 m^2,

e) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości - 300,0 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działek:

a) na terenach o symbolach **US1** i **MN** - 18,0 m,

b) na terenach o symbolach **US3** i **U** - 30,0 m,

c) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości - 10,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego należy kształtować w przedziale od 85° do 95°, przy czym w przypadku części obszaru wskazanego do scalenia i podziału, charakteryzującego się skomplikowanym układem działek w stosunku do pasa drogowego, dla jednego z dwóch skrajnych odcinków składających się na granicę działki dopuszcza się kąt w przedziale od 60° do 120°.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 12. 1. Obszar objęty planem znajduje się poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Na obszarze objętym planem występują osuwiska oraz tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, pokazane graficznie na rysunku planu, na których lokalizacja zabudowy może podlegać ograniczeniom związanym z koniecznością przeprowadzenia oceny warunków geologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się:

1) przekształcenie terenu jedynie w sposób zachowujący w maksymalnym stopniu naturalne ukształtowanie oraz nie generujący odtworzenia ruchów osuwiskowych;

2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających stabilność podłoża w szczególności przy realizacji inwestycji kubaturowych i komunikacyjnych na terenach o symbolach **21U, 5KDW, 7KDW** i **8KDW**;

3) nakaz takiego kształtowania powierzchni terenu, który nie spowoduje stagnacji wód opadowych;

4) nakaz odprowadzania wód opadowych szczelnym systemem poza teren osuwania się mas ziemnych;

5) zakaz wprowadzania wód opadowych i ścieków bezpośrednio do gruntu;

6) zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej zielenią dobrze wiążącą grunt.

4. Na obszarze objętym planem występuje strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody SW-1 pokazana na rysunku planu, na którym obowiązują przepisy odrębne dotyczące prawa wodnego oraz przepisy wynikające z decyzji ustanawiającej tę strefę.

5. Na obszarze objętym planem występują tereny zamknięte, których granice pokazano na rysunku planu.

6. Tereny wymienione w ust. 5 przeznaczone są dla komunikacji kolejowej.

7. Obszar objęty planem położony jest w strefie „C" ochrony uzdrowiskowej, na której obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony uzdrowiskowej.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów o symbolach **R** poprzez zakaz ich zabudowy.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. W zakresie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem ustala się następujące zasady:

1) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez istniejące drogi o symbolach **1KDG-5KDG, 1KDZ-3KDZ, 1KDL** i **1KDD**;

2) podstawową obsługę komunikacyjną poprzez:

a) powiązanie drogi o symbolu **1KDL** z drogą publiczną (ul. Katowicka) poprzez skrzyżowanie na terenie o symbolu **4KDG**,

b) powiązanie dróg o symbolach **3KDZ** i **1KDL** poprzez skrzyżowanie na terenie o symbolu **5KDG,**

c) drogi wewnętrzne o symbolach **1KDW-8KDW** włączone poprzez drogę o symbolu **7KDD** do drogi o symbolu **5KDG** w miejscu istniejącego zjazdu,

d) bezpośredni dojazd do terenów o symbolach **26U, 3KDP** i **4KDP** z drogi publicznej (ul. 3 Maja) o symbolu **1KDL**,

e) dojazdy do terenów o symbolach **1KDP, 4U,7U, 8U, 15U-17U** i **22U** od drogi publicznej (ul. 3 Maja) oznaczonej symbolem **1KDL**, z możliwością skrzyżowań z ciągiem pieszym oznaczonym symbolami **1KP-4KP**,

f) dojazd do terenu o symbolu **2KDP** od skrzyżowania na terenie o symbolu **4KDG**,

g) bezpośredni dojazd do terenu o symbolu **2MN** z dróg publicznych (ul. Wczasowa i ul. Wiślańska) o symbolach **1KDZ** i **2KDZ**,

h) dojazdy nie wydzielone na rysunku planu, których realizację dopuszcza się w ramach terenów o symbolach **US1, US2, US3, U, MN**, pod warunkiem, że ich szerokość w liniach rozgraniczających nie będzie mniejsza niż 5,0 m,

i) istniejące dojazdy;

3) następujące możliwości dostępności dróg publicznych dla terenów nie przylegających do dróg publicznych wydzielonych w planie:

a) tereny o symbolach **1US1-3US1** – ciągiem pieszo-jezdnym o symbolu **1KDX**,

b) tereny o symbolach **5US1** i **6U** ciągiem pieszo-jezdnym o symbolu **3KDX**, teren o symbolu **5U** ciągiem pieszo-jezdnym o symbolu **4KDX,**

c) tereny o symbolach **21U, 24U** i **25U** – drogą wewnętrzną o symbolu **8KDW** za pośrednictwem drogi o symbolu **7KDD** mającej wlot do drogi **5KDG**,

d) teren o symbolu **4US1** dojazdami poprzez teren o symbolu **3US1**,

e) teren o symbolu **10U** dojazdem poprzez teren o symbolu **9U**,

f) tereny o symbolach **19U** i **20U** drogą wewnętrzną o symbolu **7KDW**,

g) teren o symbolu **18U** drogą wewnętrzną o symbolu **4KDW**,

h) teren o symbolu **1RM** ciągiem pieszo-jezdnym położonym poza obszarem objętym planem;

4) na terenie o symbolu **4KDG** możliwość przebudowy skrzyżowania ulicy Katowickiej z drogą o symbolu **1KDL** i dojazdem do terenu o symbolu **2KDP**;

5) dopuszcza się możliwość skrzyżowań ciągów pieszo-jednych o symbolach **1KDX, 3KDX-5KDX** z ciągiem pieszym oznaczonym symbolami **1KP-3KP** oraz dopuszcza się możliwość skrzyżowań urządzeń transportu linowego z trasami narciarskimi, rowerowymi i dojazdami.

2. Ustala się możliwość wyznaczania tras rowerowych na terenach o symbolach **US1** i **US2**.

3. W zakresie systemu parkowania ustala się:

1) możliwość lokalizacji parkingów nadziemnych, podziemnych oraz parkingów naziemnych;

2) z zastrzeżeniem pkt 3 - pkt 6 wskaźniki służące do wyliczania minimalnej ilości miejsc parkingowych:

a) 10 miejsc na 100 użytkowników obiektu sportowo-rekreacyjnego,

b) 20 miejsc na 100 użytkowników terenów sportowo-rekreacyjnych,

c) 2 miejsca na 10 miejsc w hotelach i pensjonatach,

d) 1,2 miejsca na 10 miejsc w lokalu gastronomicznym,

e) 1 miejsce na 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektu handlowego lub usługowego,

f) 1 miejsce na 5 zatrudnionych w wyżej wymienionych obiektach i na wyżej wymienionych terenach,

g) 1 miejsce na 1 mieszkanie funkcyjne lub mieszkanie w zabudowie zagrodowej,

h) 2 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,

i) 3 miejsca na 1 gospodarstwo agroturystyczne;

3) w ramach powierzchni parkingów wyliczonych zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w pkt 2 konieczność zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:

a) 2 miejsca przy liczbie miejsc na parkingu do 15 miejsc,

b) 4 miejsca przy liczbie miejsc na parkingu od 15 do 30 miejsc;

4) z zastrzeżeniem pkt 5 konieczność sumowania potrzeb parkingowych w przypadku kilku rodzajów użytkowania mieszczących się w jednym budynku lub występujących w obrębie tej samej działki budowlanej;

5) dopuszcza się łączne bilansowanie potrzeb miejsc parkingowych dla terenów o symbolach **US1** i **US2** i ich łączną realizację na terenach o symbolach **1KDP-4KDP**;

6) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt 5 potrzeby miejsc parkingowych należy realizować w ramach działek budowlanych, na których poszczególne obiekty wymagające realizacji parkingów są zlokalizowane.

4. W zakresie komunikacji linowej ustala się:

1) możliwość przebudowy i modernizacji obiektów i urządzeń na terenach o symbolach **3US1, 11US1, 1US2, 3US2-6US2** i **10US3**;

2) możliwość budowy nowych elementów transportu linowego na terenach o symbolach **2US2, 7US2, 4US1** i **7US1**;

3) obsługę komunikacyjną terenów o symbolach **7US1-11US1** w zakresie zaopatrzenia i dostawy towarów poprzez urządzenia transportu linowego.

5. Tereny o symbolach **KP** wchodzą w skład wydzielonych terenów komunikacji pieszej, stanowiących oś tego systemu komunikacji w obszarze objętym planem.

§ 15. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w media z sieci dostosowuje się do aktualnych potrzeb poprzez przebudowę lub budowę nowej sieci o średnicach lub parametrach odpowiadających potrzebom;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się:

a) pokrycie zapotrzebowania na wodę do celów pitnych z sieci wodociągowej zasilanej z ujęć i sieci obsługujących miasto,

b) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, w tym wyposażenia sieci w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz możliwość wykorzystania dla tych celów zbiornika na terenie o symbolu **2ITW**,

c) dopuszcza się pobór wody ze studni,

d) dopuszcza się pobór wody z cieków powierzchniowych w granicach obszaru objętego planem dla celów naśnieżania stoków narciarskich zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) dopuszcza się dostawę wody do zbiorników na terenach **1ITW** i **2ITW** z ujęć zlokalizowanych poza obszarem objętym planem lub z sieci wodociągowej,

f) utrzymuje się lokalizację studni SW-1 wraz ze strefą ochrony bezpośredniej pokazanej na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzania ścieków:

a) ścieki bytowe i podczyszczone ścieki przemysłowe do parametrów ścieków komunalnych z obszaru objętego planem kieruje się systemem grawitacyjno-pompowym na oczyszczalnie ścieków zlokalizowane poza obszarem planu,

b) dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych osadnikach zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, okresowo opróżnianych oraz z wyłączeniem terenów, o których mowa w §12 ust. 2 odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) wody z zanieczyszczonych terenów utwardzonych do szczelnego, otwartego lub zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej lub do kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) z pozostałych terenów do rowów i cieków,

c) z wyłączeniem terenów, o których mowa w §12 ust. 2 dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

1) usuwanie odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami gminnymi;

2) wyposażenie terenów dróg w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu;

3) lokalizowanie miejsc gromadzenia odpadów i magazynowania zgodnie z przepisami odrębnymi, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi.

3. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej gazu ziemnego zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny.

4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) możliwość dostawy ciepła z lokalnych ciepłowni poprzez sieć ciepłowniczą;

2) możliwość dostawy ciepła z indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych opartych o:

a) spalanie paliw w urządzeniach niewpływających negatywnie na właściwości lecznicze klimatu uzdrowiska,

b) stosowanie systemów zasilanych energią elektryczną,

c) stosowanie systemów z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zasilanie z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia;

2) utrzymuje się lokalizacje istniejących stacji transformatorowych z możliwością wymiany transformatorów na jednostki o większej mocy oraz zmianę trasy i przebudowy na terenach o symbolach **U, US1, MN** i **ITE**;

3) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych oraz dostawę energii z źródeł lokalnych;

4) dla linii napowietrznych średniego napięcia wskazano informacyjnie na rysunku planu przebieg stref technicznych o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w każdą stronę;

5) utrzymuje się przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV wraz ze strefą technologiczną pokazaną informacyjnie na fragmencie terenu o symbolu **2MN**.

6. W zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, jako inwestycji celu publicznego lub jako zakładowych sieci telekomunikacyjnych.

Rozdział 11.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 16. 1. Na terenach o symbolach **11ZL** i **12ZL** oraz **10US3** ustala się możliwość użytkowania i modernizacji istniejących obiektów i urządzeń transportu linowego, pod warunkiem nie powiększania istniejącej powierzchni niezadrzewionej oraz nie przekraczania wysokości budowli - 9,0 m.

2. Ustala się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie na terenach, o których mowa w ust. 1 w terminie nie przekraczającym okresu 25 lat od czasu wejścia w życie niniejszego planu.

3. W związku z ust. 1 na terenach o symbolach **11ZL** i **12ZL** dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego:

1) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 1 %;

2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 99 %;

3) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m.

Rozdział 12.
Stawki procentowe

§ 17. Dla terenów w granicach obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 13.
Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowanie terenów

§ 18. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1US1-11US1,** dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – obiekty budowlane sportu i rekreacji, a w szczególności obiekty i urządzenia transportu linowego wraz z budynkami stacji UTL;

2) uzupełniające:

a) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3 lit. a mieszkania funkcyjne w ramach budynków przeznaczenia podstawowego na terenach o symbolach **3US1** i **4US1**,

b) wolnostojące obiekty gastronomiczne na terenach o symbolach **5US1, 8US1** i **10US1**,

c) pomieszczenia usług gastronomii,

d) pomieszczenia usług handlu,

e) wypożyczalnie sprzętu sportowego i turystycznego,

f) na terenach o symbolach **1US1, 3US1** i **4US1** parkingi dla samochodów osobowych oraz parkingi i garaże dla sprzętu obsługującego trasy narciarskie,

g) wieża widokowa na terenie o symbolu **10US1**,

h) zieleń urządzona, obiekty małej architektury i zabudowa towarzysząca,

i) trasy narciarskie i rowerowe,

j) dojazdy,

k) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się:

a) na terenach o symbolach **7US1-11US1** zachowanie odległości budynków od granic terenów o symbolach **ZL**, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odległości budynków od granic lasów,

b) na terenie o symbolu **7US1** lokalizację wyłącznie budynku stacji UTL z dopuszczeniem usług gastronomii;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji budynków o wyłącznie funkcji mieszkaniowej,

b) lokalizacji budynków i pomieszczeń niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym terenów,

c) na terenach o symbolach **7US1-11US1** lokalizacji garaży dla sprzętu obsługującego trasy narciarskie;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację mieszkań funkcyjnych w budynkach o funkcji podstawowego przeznaczenia terenu pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 30 % powierzchni użytkowej budynku w którym są zlokalizowane,

b) na terenach o symbolach **3US1** i **4US1** możliwość realizacji zabudowy łącznie z zabudową na terenie o symbolu **1KDP** jako jeden obiekt lub zespół obiektów,

c) przebieg urządzeń transportu linowego nad terenami i przez tereny o symbolach **US1**.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **US1**:

1) geometria dachów z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 2 i pkt 3 - dachy spadziste lub płaskie przy zachowaniu warunku tej samej geometrii dachów w ramach poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;

4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,8;

5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,1;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki i budowle na terenach o symbolach **1US1-6US1** - 14,5 m,

b) budynki i budowle na terenach o symbolach **7US1-11US1** - 9,0 m,

c) wieża widokowa na terenie o symbolach **10US1** - 30,0 m,

d) obiekty małej architektury i budynki w zabudowie towarzyszącej - 6,0 m;

7) gabaryty nowych obiektów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego:

- na terenach o symbolach **1US1, 2US1** i **6US1 -** 100,0 m^2,

- na terenach o symbolach **5US1, 8US1** i **9US1 -** 500,0 m^2,

- na terenach o symbolach **7US1** i **11US1 -** 800,0 m^2,

- na terenach o symbolach **3US1, 4US1** i z zastrzeżeniem § 7 ust. 3 pkt 1 **10US1 -** 2500,0 m^2,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego:

- na terenach o symbolach **1US1, 2US1** i **6US1 -** 12,0 m,

- na terenach o symbolach **5US1, 8US1** i **9US1 -** 18,0 m,

- na terenach o symbolach **7US1** i **11US1 -** 30,0 m,

- na terenach o symbolach **3US1, 4US1** i **10US1 -** 50,0 m.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1US2-10US2**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – obiekty sportu i rekreacji bez budynków, a w szczególności:

a) obiekty i urządzenia transportu linowego,

b) budowla toru saneczkowego wyłącznie na terenie o symbolu **10US2**;

2) uzupełniające:

a) obiekty małej architektury,

b) urządzenia do naśnieżania tras narciarskich,

c) urządzenia do oświetlania tras narciarskich,

d) trasy narciarskie i rowerowe,

e) budowle i urządzenia służące uprawianiu akrobacji narciarskich, snowbordowych i rowerowych, w tym trasy downhillowe oraz urządzenie szkół narciarskich, wyłącznie na terenach o symbolach **2US2** i **7US2**,

f) dojazdy,

g) zieleń urządzona,

h) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się zachowanie odległości obiektów od granicy lasów zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się lokalizacji budynków.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **US2**:

1) geometria dachu - nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 2 pkt 2;

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;

4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8;

5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budowle:

- na terenach o symbolach **1US2-6US2** - 14,5 m,

- na terenach o symbolach **7US2-10US2** - 9,0 m,

b) obiekty małej architektury - 4,0 m,

c) zabudowa towarzysząca - 6,0 m;

7) gabaryty nowych obiektów:

a) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu:

- obiekty budowli torów saneczkowych, snowbordowych i rowerowych - 200,0 m,

- obiektów i urządzeń transportu linowego, urządzeń obsługi tras narciarskich i małej architektury - 4,0 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów:

- obiekty budowli torów saneczkowych, snowbordowych i rowerowych - 12000,0 m^2,

- obiektów i urządzeń transportu linowego, urządzeń obsługi tras narciarskich i małej architektury - 20,0 m^2.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1US3-10US3,** dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny sportu i rekreacji, a w szczególności:

a) trasy narciarskie i rowerowe,

b) nartostrady;

2) uzupełniające:

a) dojazdy, szlaki turystyczne, ścieżki spacerowe,

b) sieci infrastruktury technicznej,

c) urządzenia do naśnieżania tras narciarskich,

d) urządzenia oświetlenia tras narciarskich,

e) urządzenia służące uprawianiu akrobacji narciarskich, snowbordowych i rowerowych oraz urządzenie szkół narciarskich wyłącznie na terenach o symbolach **1US3-4US3** i **8US3**,

f) tymczasowe użytkowanie stacji UTL na terenie o symbolu **10US3** oraz funkcjonowanie istniejących urządzeń transportu linowego na terenie o symbolu **3US3**.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) z zastrzeżeniem pkt 3 nakazuje się konieczność zachowania istniejącego ukształtowania terenów;

2) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli z zastrzeżeniem § 16 ust. 1;

3) dopuszcza się niwelację terenów związaną z kształtowaniem profilu tras narciarskich i rowerowych.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **US3**:

1) geometria dachu - nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 2 pkt 2;

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 2 pkt 2;

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 99%;

4) wskaźnik maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy – nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 2 pkt 2;

5) maksymalna wysokość instalacji do naśnieżania tras narciarskich i ich oświetlenia - 9,0 m;

6) gabaryty nowych obiektów – nie ustala się.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1U-26U,** dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa usługowa, a w szczególności:

a) usługi turystyki,

b) hotele, motele, pensjonaty,

c) usługi gastronomii i handlu,

d) usługi kultury,

e) usługi sportu, rekreacji, odnowy biologicznej i zdrowia;

2) uzupełniające:

a) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4 mieszkania funkcyjne,

b) parkingi naziemne i wielopoziomowe (nadziemne i podziemne), chodniki, dojazdy,

c) zieleń urządzona,

d) obiekty małej architektury,

e) zabudowa towarzysząca, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) dla terenów o symbolach **20U** i **21U** nakazuje się uwzględnienie odległości budynków od granic terenów o symbolach **ZL** zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla terenu o symbolu **2U** przy lokalizacji budynków ustala się konieczność uwzględnienia występowania osuwisk nieaktywnych;

3) zakazuje się:

a) lokalizacji wolnostojących budynków mieszkalnych,

b) obiektów obsługi pojazdów samochodowych za wyjątkiem terenu o symbolu **15U**,

c) wolnostojących jednokondygnacyjnych budynków o powierzchni zabudowy mniejszej niż 120,0 m^2;

4) lokalizację mieszkań funkcyjnych w budynkach o funkcji podstawowego przeznaczenia terenu pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 30 % powierzchni użytkowej budynku w którym są zlokalizowane.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **U**:

1) geometria dachów – dachy spadziste, lub płaskie przy zachowaniu warunku tej samej geometrii dachów w ramach terenów o symbolach **6U, 8U, 11U-14U, 16U, 20U-26U**;

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 60 %;

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 25 %;

4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 2,5;

5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,3;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki i budowle – 14,5 m,

b) obiekty małej architektury – 6,0 m,

7) gabaryty nowych obiektów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego:

- na terenie o symbolu **11U** - 120,0 m^2,

- na terenach o symbolach **1U-3U** - 400,0 m^2,

- na terenach o symbolach **4U-10U** - 800,0 m^2,

- na terenach o symbolach **12U-23U, 25U** i **26U** - 1500,0 m^2,

- na terenie o symbolu **24U** - 3200,0 m^2,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu:

- na terenie o symbolu **11U** - 12,0 m,

- na terenach o symbolach **1U-3U** - 30,0 m,

- na terenach o symbolach **4U-10U** i **24U** - 40,0 m,

- na terenach o symbolach **12U-23U, 25U** i **26U** - 60,0 m.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1MN** i **2MN**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające:

a) budynki i lokale usługowe,

b) zieleń urządzona, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe,

c) zabudowa towarzysząca,

d) parkingi i dojazdy,

e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) zakazuje się lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów o funkcji magazynowo-składowej i obsługi pojazdów samochodowych;

2) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków mieszkaniowo-usługowych.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **MN**:

1) geometria dachów - dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich w przypadku, gdy na działce sąsiedniej istnieje budynek z dachem płaskim oraz z dopuszczeniem dachów płaskich na części budynków mieszkalnych, nad garażami, budynkami gospodarczymi i usługowymi;

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50 %;

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40 %;

4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 0,8;

5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,01;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkalne z dachem spadzistym - 12,0 m,

b) budynki mieszkalne z dachem płaskim - 8,0 m,

c) budynki usługowe, mieszkalno-usługowe:

- z dachem spadzistym - 12,0 m,

- z dachem płaskim - 6,0 m,

d) garaże, budynki gospodarcze, budowle i obiekty małej architektury:

- z dachem spadzistym - 8,0 m,

- z dachem płaskim - 6,0 m;

7) gabaryty obiektów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego - 300,0 m^2,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego - 24,0 m.

§ 23. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1RM**, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa zagrodowa i agroturystyczna;

2) uzupełniające:

a) zabudowa towarzysząca, obiekty małej architektury oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi,

b) parkingi i dojazdy,

c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:

1) zakazuje się lokalizacji nowych budynków o wyłącznej funkcji mieszkaniowej;

2) dopuszcza się możliwość zmiany przeznaczenia istniejącej zabudowy z funkcji gospodarczej na funkcję mieszkaniową i agroturystyczną.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu o symbolu **RM**:

1) geometria dachów - dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich dla zabudowy towarzyszącej;

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 60 %;

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30 %;

4) wskaźnik intensywności zabudowy przy założeniu działki budowlanej 1000 m^2**:**

a) maksymalny – 0,8,

b) minimalny – 0,01;

5) wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy:

a) budynki i budowle - 12,0 m,

b) obiekty małej architektury - 6,0 m;

6) gabaryty obiektów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego – 1200,0 m^2,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego – 30,0 m.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1ZL-15ZL**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – lasy;

2) uzupełniające - drogi dojazdowe do gruntów leśnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) zakazuje się lokalizacji budynków oraz zabudowy niedopuszczanej w ustawie o lasach;

2) na terenach o symbolach **11ZL** i **12ZL** dopuszcza się możliwość modernizacji i tymczasowego użytkowania istniejącego urządzenia transportu linowego w terminie określonym w § 16 ust. 2 oraz na zasadach ustalonych w § 16 ust. 3.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1ZP-10ZP**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zieleń urządzona;

2) uzupełniające:

a) obiekty małej architektury oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi,

b) dojazdy, chodniki, ,

c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się realizację budowli ziemnych dla celów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **ZP**:

1) geometria dachów - nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 2 pkt 1;

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 10 %;

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 90 %;

4) wskaźnik intensywności zabudowy**:**

a) maksymalny – 0,1,

b) minimalny – 0,01;

5) maksymalna wysokość zabudowy - 6,0 m;

6) gabaryty obiektów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego – 100,0 m^2,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego – 9,0 m.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1ZŁ-4ZŁ**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny zieleni niskiej;

2) uzupełniające:

a) grupy drzew i pojedyncze zadrzewienia,

b) sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 27. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1R**, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – rolnicze;

2) uzupełniające:

a) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,

b) sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony gruntów rolnych.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 28. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1WS,** dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe;

2) uzupełniające:

a) tereny wchodzące w skład koryta cieku wodnego,

b) podziemne sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) nakazuje się zachowanie spływu wód;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych oraz urządzeń zmierzających do zachowania spływu, poprawy czystości oraz zwiększenia retencji wód.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1KDG-5KDG, 1KDZ-3KDZ, 1KDL, 1KDD, 4KDD-7KDD, 1KDX-7KDX, 1KDW-8KDW**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny komunikacji drogowej, w tym:

a) **1KDG-5KDG** – tereny publicznych dróg klasy „główna”,

b) **1KDZ-3KDZ** - tereny publicznych dróg klasy „zbiorcza”.

c) **1KDL** - tereny publicznych dróg klasy „lokalna”,

d) **1KDD, 4KDD-7KDD** – tereny publicznych dróg klasy „dojazdowa”,

e) **1KDX-7KDX** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych,

f) **1KDW-8KDW** – tereny dróg wewnętrznych;

2) uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) nakazuje się wydzielenie dróg i ciągów pieszo-jezdnych zgodnie z rysunkiem planu w liniach rozgraniczających o następujących parametrach szerokości:

a) drogi o symbolach **KDG**:

- **1KDG** od 28,6 m do 33,5 m,

- **2KDG** i **3KDG** od 24,8 m do 26,7 m,

- **4KDG** od 23,6 m do 39,3 m,

- **5KDG** od 20,1 m do 40,4 m,

b) drogi o symbolach **KDZ**:

- **1KDZ** i **2KDZ** od 11,0 m do 13,8 m,

- **3KDZ** od 20,8 m do 27,8 m,

c) droga o symbolu **1KDL** od 10,8 m do 21,5 m,

d) drogi o symbolach **KDD**:

- **1KDD** od 8,6 m do 19,5 m (w granicach obszaru objętego planem),

- **4KDD** od 10,0 m do 14,3m,

- **5KDD** od 15,2 m do 22,5 m,

- **6KDD** od 10,1 m do 13,9 m,

- **7KDD** od 11,0 m do 13,3 m (w granicach obszaru objętego planem),

e) ciągi pieszo-jezdne p symbolach **KDX**:

- **1KDX** od 10,1 m do 21,3 m,

- **2KDX** od 12,2 m do 16,8 m,

- **3KDX** od 6,0 m do 13,6 m,

- **4KDX** od 5,1 m do 10,1 m,

- **5KDX-7KDX** od 2,0 m do 8,8 m (w granicach obszaru objętego planem),

f) drogi o symbolach **KDW**:

- **1KDW** od 7,7 m do 10,5,

- **2KDW** od 10,1 m do 26,5 m,

- **3KDW** od 5,0 m do 10,2 m,

- **4KDW** od 9,2 m do 13,5 m,

- **5KDW** od 10,8 m do 32,0 m,

- **6KDW** od 4,0 m do 4,1 m,

- **7KDW** od 10,0 m do 15,1 m,

- **8KDW** od 10,0 m do 27,0 m;

2) nakazuje się zachowanie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 2 %;

3) zakazuje się lokalizacji wszelkich budynków i budowli niezwiązanych z funkcjonowaniem i organizacją ruchu drogowego.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1KP-6KP**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – komunikacja piesza;

2) uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych;

2) nakazuje się wydzielenie terenów dla realizacji ciągów pieszych o szerokości minimum:

a) 4,0 m na terenach o symbolach **2KP-5KP**,

b) 3,0 m na terenie o symbolu **1KP**;

3) dopuszcza się:

a) włączenie do szerokości ciągu pieszego na odcinku **1KP** istniejących chodników,

b) wydzielenie ścieżki rowerowej wzdłuż całego przebiegu terenów **1KP-5KP**,

c) skrzyżowania ciągów o symbolu **1KP-5KP** z ciągami pieszo-jezdnymi o symbolach **1KDX-5KDX** oraz z drogą o symbolu **5KDD**,

d) zachowanie szerokości ciągu o symbolu **6KP**.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1KDP-4KDP**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – parkingi, w tym parkingi wielopoziomowe nadziemne i podziemne na terenie o symbolu **1KDP**;

2) uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) chodniki, dojazdy,

c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) na terenach o symbolach **2KDP-4KDP** zakazuje się lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się w ramach parkingu wielopoziomowego na terenie o symbolu **1KDP** możliwość realizacji usług pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie przekraczała 30 % powierzchni użytkowej całego budynku parkingu;

3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:

a) geometria dachów:

- na terenie o symbolu **1KDP** - dachy płaskie,

- na pozostałych terenach - nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 2 pkt 1,

b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- na terenie o symbolu **1KDP** - 98 %,

- na pozostałych terenach - nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 2 pkt 1,

c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- na terenie o symbolu **1KDP** - 2 %,

- na pozostałych terenach - 15 %,

d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:

- na terenie o symbolu **1KDP** - 4,0,

- na pozostałych terenach - nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 2 pkt 1,

e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy:

- na terenie o symbolu **1KDP** - 2,5,

- na pozostałych terenach - nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 2 pkt 1,

f) wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy:

- na terenie o symbolu **1KDP** - 14,0 m,

- na pozostałych terenach - nie ustala się w związku z ustaleniem ust. 2 pkt 1,

g) gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 4500,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego – 100,0 m.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1KK-4KK**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny kolejowe.

2. Dla terenów o symbolach **KK**:

1) zakazuje się lokalizacji nowych budynków i budowli;

2) dopuszcza się:

a) modernizację istniejących budowli i urządzeń związanych z organizacją transportu kolejowego,

b) na terenach o symbolach **1KK** i **3KK** możliwość zachowania skrzyżowania w poziomie terenu z drogami o symbolach **4KDD** i **6KDD** oraz **2KDZ** i **3KDZ**;

3) ustala się:

a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5 %,

b) maksymalna wysokość budowli - 15,0 m.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny o symbolach **1ITW** i **2ITW**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – wodociągi, a w szczególności zbiorniki wody;

2) uzupełniające:

a) obiekty i urządzenia związane z retencjonowaniem i dystrybucją wody,

b) dojazdy i dojścia,

c) zieleń urządzona.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) nakazuje się realizację powierzchni biologicznie czynnej na skarpach budowli zbiorników;

3) dopuszcza się możliwość korzystania z wody w zbiornikach do celów przeciwpożarowych.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o symbolach **ITW**:

1) geometria dachów - nie ustala się w związku z ust. 2 pkt 1;

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 5 %;

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 95 %;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 1,0,

b) minimalny – 0,5;

5) wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy - 12,0 m;

6) gabaryty obiektów:

a) na terenie o symbolu **1ITW**:

- maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego - 400,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego - 20,0 m.

b) na terenie o symbolu **2ITW**:

- maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu budowlanego - 1000,0 m^2,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu budowlanego - 40,0 m.

§ 34. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1ITE**, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja;

2) uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) sieci infrastruktury,

c) dojazdy.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) geometria dachów – dopuszcza się różne rodzaje kształtu dachów;

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40 %;

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20 %;

4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0;

5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1;

6) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m;

7) gabaryty obiektów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 100,0 m^2,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 12,0 m.

§ 35. 1. Wyznacza się teren o symbolu **1ITT**, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny infrastruktury technicznej - telekomunikacja;

2) uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) sieci infrastruktury,

c) dojazdy.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) geometria dachów – dopuszcza się różne rodzaje kształtu dachów;

2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40 %;

3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20 %;

4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0;

5) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1;

6) maksymalna wysokość zabudowy istniejącej wieży telekomunikacyjnej, jako dominanty wysokościowej - 45,0 m;

7) gabaryty obiektów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu – 100,0 m^2,

b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 12,0 m.

Rozdział 14.
Przepisy końcowe

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ustronia.

§ 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz podlega opublikowaniu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Ustroń.

Przewodniczący Rady Miasta

Marcin Janik

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/79/2019

Rady Miasta Ustroń

z dnia 25 kwietnia 2019 r.

Lp	Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Rady Miasta Ustronia w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I WYŁOŻENIE								
1	**1**	09.07. 2018	Składający uwagę wnoszą o przywrócenie na wnioskowanych działkach przeznaczenia o charakterze sportowo – rekreacyjnym zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.	2698/2, 2696/2, 2696/6, 2697/8	Tereny parkingów o symbolach - 1KDP, 4KDP, 5KDP.		●	Uwagę uwzględniono tylko częściowo w projekcie planu poprzez włączenie tylko części działek wymienionych w uwadze do terenów sportowo-rekreacyjnych (US1).
2	**2/2**	03.08. 2018	Składający uwagę wnoszą o zwiększenie maksymalnej, dopuszczalnej wysokości zabudowy z 9,0 m do co najmniej 25,0 m.	Uwaga dotyczy zapisów tekstu planu.	-		●	Uwaga nie może być uwzględniona, gdyż proponowana zmiana maksymalnej wysokości zabudowy naruszałaby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń.
3	**2/4**	03.08. 2018	Składający uwagę wnioskuje o powiększenie terenu o symbolu 8US1.	Teren 8US1.	Tereny sportu i rekreacji z obiektami budowlanymi o symbolu 8US1.		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu gdyż teren o symbolu 8US1 (o powierzchni około 1800 m^2) posiada wystarczającą powierzchnię dla lokalizacji nowego obiektu towarzyszącego funkcji sportowo – rekreacyjnej terenów i zachowania drożności i szerokości tras narciarskich oraz ustalonej w studium proporcji terenów z możliwością zabudowy.
4	**2/5**	03.08. 2018	Składający uwagę wnioskuje o podwyższenie parametru wysokości instalacji do naśnieżania tras narciarskich i ich oświetlenia z 9,0 do 12,0m.	Uwaga dotyczy zapisów tekstu planu.	-		●	Uwzględnienie uwagi naruszałoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń gdyż maksymalna wysokość budowli na terenach położonych na wysokości powyżej 550 m n.p.m. nie może być większa niż 9,0 m.
II WYŁOŻENIE								
5	**1/2**	04.03. 2019	Wnioskuje o lokalizację na terenie 4US2 możliwości lokalizacji budynku magazynowego, kontenera socjalnego i gospodarczego oraz zadaszonego placu postojowego dla ratraka	2687/37	4US2 - tereny sportu i rekreacji bez budynków		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu w całości. Wnioskowane budynki mogą zostać zlokalizowane na terenie o symbolu 5US1, na którym zgodnie z ustaleniami planu możliwa jest realizacja budynków o łącznej powierzchni zabudowy około 716 m^2, przy czym teren o symbolu 5US1 powiększono o około 130 m^2 w kierunku południowym. Uwzględnienie uwagi powodowałoby niekorzystne dla wizerunku stacji narciarskiej "Czantoria" rozpraszanie się zabudowy i nieład

								architektoniczny.
6	**2**	13.03. 2019	Wnosi o przesunięcie linii zabudowy w kierunku północno-wschodnim do granic terenu o symbolu 4U.	2087/27 2087/11 2692/7	4U -tereny zabudowy usługowej		●	Uwaga nie została uwzględniona w projekcie planu. Utrzymano zaplanowaną nieprzekraczalną linię zabudowy, jako utrzymanie linii wyznaczonej przez istniejące budynki. Umożliwi to zachowanie odpowiedniego przedpola dla istniejących i nowych budynków przy ulicy 3 Maja. Ponadto wzdłuż ulicy zaprojektowany został główny ciąg pieszy dla stacji narciarskiej "Czantoria". Zgodnie z projektem planu istnieje możliwość rozbudowy i uzupełnienia istniejących budynków na terenie o symbolu 4U w ramach wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/79/2019

Rady Miasta Ustroń

z dnia 25 kwietnia 2019 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Rada Miasta Ustroń rozstrzyga (w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ustronia Polany w rejonie ulicy Baranowej, odcinków ulic 3 Maja, Wiślańskiej, Wczasowej, Pod Grapą oraz góry Czantoria - etap 1") o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ustronia Polany w rejonie ulicy Baranowej, odcinków ulic 3 Maja, Wiślańskiej, Wczasowej, Pod Grapą oraz góry Czantoria - etap 1, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasto Ustroń może ponieść wydatki na inwestycje drogowe, będące skutkiem ustaleń planu miejscowego, dotyczące realizacji nowych odcinków dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz terenów publicznej komunikacji pieszej oznaczonych w planie symbolami KDD, KDX i KP. Projekt planu wyznacza nowe drogi publiczne, w związku z czym, wejście w życie ustaleń planu może skutkować koniecznością wykupu gruntów pod w/w inwestycje oraz poniesienia kosztów związanych realizacją nowych elementów układu komunikacyjnego. Koszt, w przypadku realizacji w/w inwestycji będzie zależał od aktualnych potrzeb rozwoju systemu komunikacyjnego w gminie.
2. Miasto Ustroń może ponieść wydatki na inwestycje związane z infrastrukturą techniczną (sieć wodociągowa i kanalizacyjna), ponieważ w planie wyznaczono nowe tereny przeznaczone pod zabudowę. W przypadku powstania obiektów na nowoprojektowanych terenach inwestycyjnych konieczna będzie realizacja sieci infrastruktury technicznej służąca obsłudze tychże obiektów. Koszt w/w inwestycji będzie zależał od intensywności powstawania nowej zabudowy na nowo wyznaczonych terenach inwestycyjnych.
3. Miasto Ustroń w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może ponieść wydatki związane z wykupem gruntów pod tereny zieleni urządzonej oraz wydatki związane z budową na tych terenach parków.
4. Opis sposobu realizacji inwestycji wymienionych w pkt 1, pkt 2 i pkt 3:
   1) inwestycje będą realizowane sukcesywnie w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców, z uwzględnieniem rocznych budżetów, wieloletnich programów inwestycyjnych oraz w miarę pozyskiwania środków finansowych;
   2) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami właściwymi ze względu na rodzaj i charakter inwestycji, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o drogach publicznych, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej oraz ustawą prawo ochrony środowiska.
5. Inwestycje wymienione w pkt 1, pkt 2 i pkt 3 będą finansowane w oparciu o przepisy o finansach publicznych, z wykorzystaniem m.in:
   1) środków budżetu gminy;
   2) dofinansowania ze środków unijnych, krajowych, wojewódzkich oraz innych źródeł zewnętrznych;
   3) pożyczek bankowych lub pożyczek udzielanych na preferencyjnych warunkach w Narodowym, czy też Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
   4) instrumentu partnerstwa publiczno-prywatnego i porozumień o charakterze cywilno-prawnym.

Uzasadnienie

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni około 127,00 ha i jest pierwszym etapem realizacji uchwały nr XIX/212/2016 Rady Miasta Ustroń z dnia 23 czerwca 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu obejmującego obszar o powierzchni około 129,60 ha.

Obszar ten wskazany jest w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń dla rozwoju funkcji sportowo-rekreacyjnej i usługowej. Planowane przeznaczenia terenów są zgodne ze studium zarówno w zakresie celów rozwoju miasta jak i kierunków oraz zasad zagospodarowania terenów.

Celem głównym rozwoju miasta jest - „Utrzymanie i wzrost znaczenia Ustronia, jako najważniejszej uzdrowiskowo-turystycznej miejscowości w Beskidach", a jednym z celów strategicznych jest „Rozwój ośrodków sportowo-rekreacyjnych w oparciu o już istniejące kompleksy i zespoły, oraz zwiększenie powiązań w tym zakresie w układzie górskich i przygranicznych obszarów funkcjonalnych".

Projekt planu obejmuje wskazane w studium obszary polityki przestrzennej „US" - „obszary sportowo-rekreacyjne", „UD" - „zespołów i obiektów usługowych w jednostkach osadniczych", „ZL" - „lasów i zadrzewień" poza obszarem strefy „A" ochrony uzdrowiskowej i „ZM" - „zieleni miejskiej". Część terenów objętych planem znajduje się w pasie drogi wojewódzkiej Nr 941.

Obszar objęty planem położony jest w całości w strefie „C" ochrony uzdrowiskowej.

W poniższej tabeli przedstawiono bilans terenów, zestawiono wartości, jakie mogą być zrealizowane na podstawie parametrów i wskaźników ustalonych w projekcie planu dla poszczególnych terenów przeznaczenia podstawowego, jako minimalne lub maksymalne.

Zestawienia te mają również na celu sprawdzenie i wskazanie zgodności rozwiązań planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń oraz ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych, a w szczególności:

a) ustaleń studium dotyczących:

- wysokości zabudowy w zależności od położenia terenów nad poziomem morza,

- maksymalnej powierzchni zabudowy obiektami,

- konieczności zapewnienia minimum 50 % powierzchni biologicznie czynnej w skali całego obszaru terenów sportowo-rekreacyjnych,

- na terenach położonych powyżej 550 m n.p.m. ograniczanie powierzchni zabudowy obiektami do 10 % powierzchni sumy obszarów wskazanych w projekcie planu dla „US" powyżej tej rzędnej terenu,

b) przepisów ustawowych dotyczących:

- ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów położonych w strefie „C" ochrony uzdrowiskowej,

- konieczność zapewnienia udziału terenów zieleni nie mniejszej niż 45 % w skali obszaru objętego planem.

Koncepcja projektu planu polega na umożliwieniu modernizacji i rozbudowy obiektów istniejącego ośrodka „Czantoria" oraz zwiększeniu i wzmocnieniu programu usługowego w dzielnicy Ustroń - Polana na terenach położonych u podnóża góry Czantoria.

Tereny te posiadają dogodne powiązania komunikacyjne w skali województwa, zarówno drogowe poprzez drogę wojewódzką Nr 941, jak i kolejowe poprzez linię kolejową Nr 191 z przystankiem kolejowym „Ustroń - Polana".

W projekcie planu wskazano:

- tereny dla poszerzenia tras narciarskich i stoków na zboczu góry Czantoria,

- tereny dla lokalizacji nowych kubatur o funkcji sportowo-rekreacyjnej w rejonie dolnej i górnej stacji kolei linowej „Czantoria",

- tereny z możliwością lokalizacji nowych obiektów i urządzeń transportu linowego,

- tereny po zachodniej stronie ul. Katowickiej, na których możliwa jest lokalizacja programu usługowego o znaczeniu ogólnomiejskim oraz związanym z obsługą ruchu turystycznego,

- oś systemu komunikacji pieszej wydzielonej jako element przestrzeni publicznej,

- możliwość lokalizacji wieży widokowej w pobliżu górnej stacji kolei linowej.

W projekcie ustalono różne kategorie przeznaczenia podstawowego terenów, a w szczególności tereny o symbolach:

- U - dla zabudowy usługowej,

- US - dla sportu i rekreacji,

- ZP - zieleni urządzonej,

- ZL - lasów.

W projekcie utrzymano lokalizacje zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej.

Tereny sportu i rekreacji w celu regulacji stopnia ich urbanizacji podzielono na tereny:

- US1 - z obiektami budowlanymi,

- US2 - z budowlami

- US3 - bez obiektów budowlanych.

W ramach tych terenów ustalono przepisy dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania przestrzennego odmienne dla różnych terenów w zależności od ich funkcji i lokalizacji.

W projekcie planu nie przesądza się o szczegółowych realizacjach np. tras wyciągów narciarskich, czy rozwiązań komunikacyjnych pomiędzy parkingami, a obiektami sportowo-rekreacyjnymi. Rozwiązania te muszą się jednak wpisywać i być zgodne z rozwiązaniami i ustaleniami projektu planu.

W ramach modernizacji i rozbudowy ośrodka sportowo-rekreacyjnego „Czantoria" poprzez wskazania przeznaczenia terenów w projekcie planu oraz ustalenie przepisów regulujących ich realizację przewidziano między innymi możliwości:

- modernizacji i rozbudowy stacji dolnej kolei linowej „Czantoria",

- budowy nowej kolei linowej o długości około 850 m po zachodniej stronie kolei istniejącej, pokonującej różnicę poziomów terenu około 215 m, jako kluczowej inwestycji związanej z modernizacją stacji narciarskiej „Czantoria",

- budowę wielopoziomowego parkingu zbiorowego w miejscu istniejącego parkingu przed stacją dolną kolei linowej. W kubaturze tego parkingu przewidziano możliwość lokalizacji programu usługowego na powierzchni około 30 % całego obiektu. W zależności od ilości kondygnacji parkingu jaka będzie realizowana (w projekcie planu dopuszczono 4 kondygnacje nadziemne oraz możliwość realizacji kondygnacji podziemnych) oraz wielkości programu usługowego w obiekcie - można przyjąć, że parking ten może pomieścić od około 300 do 400 miejsc parkingowych. Jest to chłonność około 3 razy większa niż na parkingu istniejącym w poziomie terenu,

- w zapisach planu przewidziano możliwość kształtowania zabudowy w rejonie dolnej stacji kolei linowej jako jednej kubatury połączonej z planowanym parkingiem wielopoziomowym,

- wskazano tereny dla lokalizacji nowych budynków po południowej stronie stacji górnej kolei linowej. Przewidziano tu możliwość lokalizacji usług gastronomii oraz innych obiektów obsługi narciarzy i turystów przy trasie turystycznej na szczyt Czantorii,

- wskazano tereny dla realizacji połączenia głównej trasy zjazdowej z Czantorii z istniejącą nartostradą i poszerzenia stoków narciarskich,

- wskazano możliwość budowy bazy gastronomicznej i obsługi turystycznej w rejonie dolnej stacji wyciągu narciarskiego „Faturka", przy czym dopuszczono możliwość modernizacji tego wyciągu, zakładając w przyszłości jego przeniesienie poza obszar „Natura 2000".

W modernizacji zespołu „Czantoria" przewidziano również w projekcie planu możliwości przebudowy układu

komunikacyjnego poprzez przebudowę skrzyżowania ulicy 3 Maja i Katowickiej w rejonie istniejącego parkingu.

Zgodnie z studium w projekcie planu przewidziano możliwość lokalizacji obiektów usługowych po zachodniej stronie ul. Katowickiej, w tym z możliwością lokalizacji znacznej powierzchni usługowych na odcinku od skrzyżowania ul. Katowickiej z ul. Wczasową i 3 Maja do skrzyżowania ul. Katowickiej z ul. Pod Grapą.

W związku z wejściem w życie z dniem 18 listopada 2015 r. nowych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym treść niniejszego uzasadnienia do projektu planu uzupełniono zgodnie z nowym zapisem art. 15 ust. 1 ustawy, a mianowicie:

a) stwierdza się, że projekt planu spełnia wymogi dotyczące:

- zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu, poprzez zebranie wniosków do projektu planu, wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zebranie i rozpatrzenie uwag, jakie wpłynęły do projektu,

- zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez ogłoszenia i obwieszczenia o istotnych elementach procedury sporządzenia projektu oraz zorganizowanie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami projektów,

b) stwierdza się, że ustalając przeznaczenia terenów i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów ważono interes publiczny i interesy prywatne, zmierzając do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania,

c) projekt planu obejmuje tereny, które w większości powierzchni już pełnią funkcję sportowo-rekreacyjną.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analiz zmian zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń, która stanowi załącznik do uchwały Nr XXXIII/371/2009 Rady Miasta Ustroń z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ustroń oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Ustroń.

W tej uchwale we wnioskach stwierdzono, że należy konsekwentnie realizować ustalenia studium, opracowując sukcesywnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu nie zamieszczono ustaleń dotyczących krajobrazów priorytetowych w związku z tym, że jak dotychczas nie zostały one wskazane w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego.

Na obszarze objętym planem nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Na części obszaru w rejonie ul. Katowickiej obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu Ustronia Polany zatwierdzony uchwałą Nr XXXVII/318/97 Rady Miejskiej Uzdrowiska Ustroń. Obowiązywanie tego planu wygaszone zostało w 2003 roku ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wpływ realizacji planu na finanse publiczne, w tym na budżet miasta przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, która jest materiałem planistycznym zawartym w dokumentacji prac planistycznych. Generalnie nie przewiduje się inwestycji kubaturowych, jakie wymagałyby nakładów ponoszonych przez budżet miasta.

Jak wynika z załącznika Nr 3 do uchwały wydatki budżetu miasta związane będą jedynie z:

- modernizacją dróg publicznych i ciągów pieszych,

- inwestycjami rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Zgodnie z poniższym zestawieniem terenów, ich powierzchni i ustalonych w projekcie planu parametrów i wskaźników - powierzchnia terenów zieleni wynosiła będzie około 106,2 ha, co stanowi około 83,6 % całej powierzchni obszaru objętego projektem planu. Oznacza to, że powierzchnia ta jest mniejsza niż powierzchnia 45 % jaka wymagana jest zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych w obszarze strefy uzdrowiskowej „C”.

Również powierzchnia możliwa wg projektu planu do zabudowy na terenach położonych powyżej rzędnej 550 m n.p.m., która wynosi około 1,9 ha, jest mniejsza niż powierzchnia 10 % (wynosi około 5,7 %) całego terenu wskazanego w planie do zabudowy dla sportu i rekreacji (powierzchnia ta wynosi około 33,5 ha). Oznacza to, że również w tym zakresie rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń studium, w którym

ustalono ten graniczny parametr urbanizacji.

W ramach procedury sporządzania projektu planu uzyskano zgodę na przeznaczenie około 14,5 ha gruntów leśnych na cele nieleśne.

Projekt rysunku planu w związku z dużą powierzchnią obszaru objętego planem sporządzono w skali 1:2000. Zastosowanie tej skali zapewni czytelność części graficznej planu zarówno w wersji elektronicznej jak i w wydrukach papierowych.

Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach 22 czerwca 2018 r. do 20 lipca 2018 r., a uwagi do projektu przyjmowane były do dnia 3 sierpnia 2018 r.

Wpłynęło 6 uwag. Burmistrz Miasta w całości uwzględnił 2 uwagi.

W związku z uwzględnieniem uwag w projekcie planu przez Burmistrza Miasta, na terenie o symbolu 10US1 zwiększono wysokość maksymalną planowanej wieży widokowej z 25,0 m do 40,0 m, oraz dopuszczono lokalizację urządzeń turystycznych na terenach leśnych 1ZL.

Tak zmieniony projekt nie został pozytywnie uzgodniony i zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. W związku z tym zmieniono maksymalną wysokość planowanej wieży widokowej do 30,0 m, oraz wyłączono z opracowania pierwszego etapu projektu planu teren, na którym planowano urządzenia turystyczne związane z edukacją przyrodniczą i krajobrazową. Wprowadzono również korekty w rozwiązaniach komunikacyjnych związanych z przebiegiem drogi wojewódzkiej.

Projekt po zmianach ponownie przesłano do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w celu uzgodnienia i zaopiniowania oraz do Zarządu Dróg Wojewódzkich w celu uzgodnienia. Po uzyskaniu uzgodnienia i pozytywnej opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz uzgodnienia z Zarządem Dróg Wojewódzkich, projekt planu ponownie wyłożono do publicznego wglądu.

W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu planu wpłynęły 4 uwagi, z których Burmistrz Miasta uwzględnił 2 uwagi.

Uwagi nieuwzględnione z pierwszego i drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu znajdują się w załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ustronia Polany w rejonie ulicy Baranowej, odcinków ulic 3 Maja, Wiślańskiej, Wczasowej, Pod Grapą oraz góry Czantoria - etap 1

BILANS TERENÓW

Symbol terenu	Powierzchnia	Wskaźnik powierzchni zabudowy	Powierzchnia maksymalna zabudowy	Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Powierzchnia całkowita zabudowy
	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]		[m²]
1US1	0,1262	60	1,7181 w tym na terenach położonych powyżej 550 m n.p.m. - 0,9240	20	0,5727	1,8	51544,8
2US1	0,0453						
3US1	0,5643						
4US1	0,4171						
5US1	0,1194						
6US1	0,0512						
7US1*	0,2021						
8US1*	0,1779						
9US1*	0,1116						
10US1*	0,7275						
11US1*	0,3210						
Razem	**2,8636**						
1US2	0,2877	30	2,2148 w tym na terenach położonych powyżej 550 m n.p.m. - 0,9470	60	4,4297	0,8	59063,2
2US2	2,2090						
3US2	0,3406						
4US2	0,7582						
5US2	0,0296						
6US2	0,5966						
7US2*	0,7259						
8US2*	0,1314						
9US2*	1,0066						
10US2*	1,2973						
Razem	**7,3829**						
1US3	4,0399	-	-	99	19,9932	-	-
2US3	1,1680						
3US3	2,4790						
4US3	2,0430						
5US3	0,1284						
6US3*	0,0994						
7US3*	0,1256						
8US3*	4,9410						
9US3*	1,2330						
10US3*	3,9433						
Razem	**20,1952**						
1U	0,1426	60	4,9971	25	2,0821	2,5	208215,0
2U	0,0776						
3U	0,1016						

4U	0,2244						
5U	0,1988						
6U	0,1224						
7U	0,1851						
8U	0,1345						
9U	0,1544						
10U	0,1256						
11U	0,0548						
12U	0,3197						
13U	0,1942						
14U	0,1472						
15U	0,2696						
16U	0,1628						
17U	0,3834						
18U	0,6314						
19U	0,3532						
20U	0,3332						
21U	0,5522						
22U	0,7582						
23U	0,2273						
24U	1,3640						
25U	0,8317						
26U	0,2787						
Razem	**8,3286**						
1MN	0,3138	50	0,9619	40	0,7695	0,8	15390,4
2MN	1,6130						
Razem	**1,9238**						
1RM	0.1058	60	0,0634	30	0,0317	0,8	846,4
Razem	**0,1058**						
1ZL	11,6286	-	-	100	65,0391	-	-
2ZL	2,2150						
3ZL	4,8709						
4ZL	1,7000						
5ZL	5,3749						
6ZL	1,2070						
7ZL	3,7604						
8ZL	20,2214						
9ZL	10,5297						
10ZL	3,5312						
11ZL	0,0462	1	0,0041	99	0,4101	-	-
12ZL	0,3681						
13ZL	1,7003	-	-	100	3,6446	-	-
14ZL	0,0122						
15ZL	1,8721						
Razem	**69,0380**						
1ZP	0,0525	10	0,2123	90	1,9111	0,1	2123,5

2ZP	0,1895						
3ZP	0,0187						
4ZP	0,0094						
5ZP	0,2214						
6ZP	0,2009						
7ZP	0,1690						
8ZP	0,2857						
9ZP	0,0860						
10ZP	0,8904						
Razem	**2,1235**						
1ZŁ	0,0476	-	-	100	1,6425	-	-
2ZŁ	0,1968						
3ZŁ	0,6301						
4ZŁ	0,7680						
Razem	**1,6425**						
1R	5,0220	-	-	100	5,0220	-	-
Razem	**5,0220**						
1WS	0,2151	-	-	100	0,2151	-	-
Razem	**0,2151**						
1KDG	0,3361	-	-	2	0,1244	-	-
2KDG	0,0306						
3KDG	0,0686						
4KDG	0,1313						
5KDG	1,8935						
1KDZ	0,1342						
2KDZ	0,4853						
3KDZ	0,0583						
1KDL	0,8182						
1KDD	0,0304						
4KDD	0,1602						
5KDD	0,1438						
6KDD	0,1944						
7KDD	0,0360						
1KDX	0,1523						
2KDX	0,0384						
3KDX	0,0887						
4KDX	0,1557						
5KDX	0,0230						
6KDX	0,0898						
7KDX	0,1742						
1KDW	0,0293						
2KDW	0,0572						
3KDW	0,0655						
4KDW	0,0976						
5KDW	0,0730						
6KDW	0,0256						

7KDW	0,3091						
8KDW	0,3209						
Razem	**6,2212**						
1KP	0,0955	-	-	-	-	-	-
2KP	0,0143						
3KP	0,0076						
4KP	0,0601						
5KP	0,1066						
6KP	0,0722						
Razem	**0,2841**						
1KDP	0,4914	98	0,4815	2	0,0098	-	-
2KDP	0,3518	-	-	15	0,0807	-	-
3KDP	0,0831						
4KDP	0,1035						
Razem	**1,0298**						
1KK	0,0192	90	0,4307	5	0,3900	-	-
2KK	0,1598						
3KK	0,0245						
4KK	0,2751						
Razem	**0,4786**						
1ITE	0,0474	40	0,0189	20	0,0094	0,1	47,4
Razem	**0,0474**						
1ITT	0,0089	40	0,0035	20	0,0017	2,0	178,0
Razem	**0,0089**						
1ITW	0,0736	5	0,0091	95	0,1740	-	-
2ITW	0,1096						
Razem	**0,1832**						
RAZEM wszystkie symbole	**127,0942**		**11,1154 w tym na terenach US położonych powyżej 550 m n.p.m 1,8710**		**106,1992**		**337408,70**

* tereny położone na wysokości powyżej 550 m n.p.m.